

# MIASTA I ICH NAJWIĘKSZE INWESTYCJE

## projekty prywatne



**Michał Oksiński**  
redaktor portalu  
KompassInvestycji.pl

Wśród największych prywatnych inwestycji dominują biurowce. Najbardziej zmieniają miejski krajobraz Warszawy, Gdańska i Wrocławia. Przy stołecznej ul. Chmielnej zaplanowano aż dwa wieżowce. Rozpoczęcie budowy jednego z nich – Chmielna Business Center – ma nastąpić już w przyszłym roku.

**N**a podstawie projektów wpisanych do bazy serwisu KompassInvestycji.pl (która zawiera średnie i duże inwestycje realizowane na terenie całej Polski) przygotowaliśmy zestawienie największych i najciekawszych inwestycji prywatnych przeznaczonych do realizacji od 2014 roku. Pomijamy projekty strictly mieszkaniowe. Bierzemy pod uwagę zarówno inwestycje będące w toku, planowane, jak i wstrzymane. W zestawieniu wskazujemy miasta według liczby inwestycji o największej wartości.

### Warszawa

Na terenie stolicy Kompass Inwestycji odnotował 6 inwestycji o wartości z przedziału 500 mln – 1 mld zł

i powyżej 1 mld zł, przy czym wstrzymane zostały dwie z nich – budowa dwóch budynków biurowych przy placu Grzybowskim (inwestorem jest Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Żydów w Polsce a deweloperem – Ghelamco) oraz Chmielna Tower, projektu Kulczyk Silverste-

in Properties, która ma powstać przy ul. Chmielnej. Pierwotnie inwestycja miała wyrosnąć do wysokości 282 m. Stopniowo obniżano jej wysokość – najpierw do 130 m, następnie do pułapu 79 m. Chmielna Tower ma liczyć 23,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz 995 m<sup>2</sup> usługowej. Na dwu-

poziomym parkingu podziemnym zaplanowano 114 miejsc postojowych. Projekt architektoniczny inwestycji powstał na deskach pracowni Epstein. Póki co inwestor nie podaje terminów realizacji tego projektu.

Do największych planowanych przedsięwzięć należy Chmielna Business Center – nieco tajemniczy projekt HB Reavis, zakładający budowę wysokiego biurowca przy ul. Chmielnej. Inwestor nie zdradza szczegółów dotyczących tego przedsięwzięcia, choć wiadomo, że starał się o uzyskanie warunków zabudowy dla budynku, który miałby 230 m wysokości do poziomu dachu. Inwestycja ma być prowadzona w trzech etapach. Ogółem zaferuje ona 100 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu, z czego 6 tys. m<sup>2</sup> będzie przeznaczony na handel i usługi. Projekt będzie realizowany na działce zakupionej od PKP za 171 mln zł. Z ostatnich informacji wynika, że został złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Jej rozpoczęcie planowane jest na 2016 r.

O pozwolenie na budowę ubiega się także GTC dla Galerii Wilanów, która powstanie w południowej części Warszawy. Rozpoczęły się również poszukiwania generalnego wykonawcy inwestycji. Obiekt został zaprojektowany przez architektów z pracowni APA Wojciechowski oraz Moshe Tzur. Całkowita powierzch-



nia najmu Galerii Wilanów wyniesie 61 tys. m<sup>2</sup>. Na jej terenie znajdzie się około 250 sklepów oraz punktów usługowych. W garażu podziemnym oraz na dachu obiektu przewidziano 2180 miejsc parkingowych. Inwestycja zostanie otoczona terenami wypoczynkowymi, placami zabaw i zielenią. Data rozpoczęcia inwestycji nie jest znana.

Kolejną z planowanych gigantycznych inwestycji jest Galeria Młociny planowana na warszawskich Białanach. Według wstępnej koncepcji na 10-hektarowej działce miał wyrosnąć kompleks obiektów biurowo-handlowych o powierzchni użytkowej 247,5 tys. m<sup>2</sup>. W ramach inwestycji miały powstać m.in. galeria handlowa Młociny, część biurowa i wielopoziomowy parking. Koncepcja inwestycji została opracowana przez pracownię architektoniczną Kuryłowicz & Associates. Na przestrzeni ostatnich miesięcy przedsięwzięcie przeszło z rąk spółki COIMPEX do firmy Master Management Group. Nowy inwestor planuje realizację obiektu handlowego z 70 tys. m<sup>2</sup> powierzchni GŁA. W Galerii Młociny ma się znaleźć ponad 200 sklepów i punktów usługowych. Master Management Group nie podaje szczegółów dotyczących terminu realizacji inwestycji.

### Wrocław

W stolicy Dolnego Śląska odnotowaliśmy 2 inwestycje o wartości z przedziału 500 mln – 1 mld zł i powyżej 1 mld zł. Wstrzymana została jedna z nich – przedsięwzięcie Fortum Power and Heat Polska, zakładające budowę bloku gazowo-parowego CCGT. Inwestycja typu green-field szacowana jest na 1,5 mld zł. Planowany blok gazowoparowy CCGT o mocy wejściowej w paliwie ok. 750 MW miał zostać wyposażony w turbinę gazową

klasy F. Zakładano, że blok będzie produkował ok. 3 TWh energii elektrycznej na rok oraz ok. 1,2 TWh ciepła w ciągu roku. Podstawowym paliwem w elektrociepłowni we Wrocławiu miał być gaz ziemny wyso-kometanowy.

220 mln euro pochłonie budowa wielofunkcyjnej galerii handlowej przy ulicy Suchej we Wrocławiu. Inwestycję pod nazwą Wrocławia realizuje Unibail-Rodamco. Obiekt został zaprojektowany przez pracownię IMB Asymetria Architekci, wystrój wewnątrz opracowuje paryska pracownia Saguez&Partners. Galeria handlowa zostanie połączona z 2-kondygnacyjnym podziemnym dworcem autobusowym. Nowy obiekt będzie miał 71 tys. m<sup>2</sup>, 200 sklepów, 7 tys. m<sup>2</sup> biur, 20 sal kinowych oraz dużą strefę restauracyjną. Dla zmotoryzowanych kierowców przewidziano 2300 miejsc parkingowych, natomiast dla rowerzystów – kryty parking. Generalnym wykonawcą stanu surowego jest Warbud. Budowa galerii handlowej Wrocławia ma zakończyć się jesienią 2017 r.

### Lubelski gigant

Warto również zwrócić uwagę na dwie spośród ponad 30 największych inwestycji rozproszonych po Polsce. Na Lubelszczyźnie rozpoczęło się gigantyczne przedsięwzięcie związane z budową kopalni węgla. Inwestor – australijska spółka Prairie Mining Limited – zakończył program rozpoznawczy, a sporządzona dokumentacja geologiczna została zatwierdzona przez ministra środowiska. Obecnie prowadzi się prace nad przygotowaniem wstępnego studium wykonalności Lublin Coal Project oraz oceny wpływu środowiskowego i społecznego inwestycji. Są to najważniejsze dokumenty niezbędne do złożenia wniosku o koncesję wydobywczą, który jest

Wiz. Immobilien Poland



zaplanowany w 2016 r. Wstępne studium wykonalności ma zostać przygotowane pod koniec 2015 r. lub w pierwszym kwartale 2016 r. W przyszłym, 2016 r. spółka planuje ukończyć wykonanie podstawowych badań środowiskowych. Całkowite zasoby węgla w złożu Lublin oszacowane zgodnie z między-

niem nowoczesnych międzynarodowych technologii, co ma pozwolić na uzyskanie najniższych kosztów wydobycia węgla kamiennego w Europie. Łączne nakłady inwestycyjne lubelskiego projektu szacowane są na 684 mln dolarów.

### Park of Poland pod Mszczonowem

Pod Mszczonowem (woj. mazowieckie) planowana jest warta ok. 2 mld zł inwestycja budowy parku rozrywki. Park of Poland ma obejmować park wodny połączony z centrum konferencyjnym i dwoma dużymi hotelami. Cały kompleks powstanie na około 20-hektarowym terenie. Inwestor, holenderska spółka Global City Holdings, w maju 2014 r. zapowiadał rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu budowy Park of Poland – aquaparku. Global City Holdings poinformował również, że w tym pierwszym etapie planuje zainwestować ok. 100 mln euro. Całoroczny aquapark ma posiadać duży basen z otwieranym dachem, strefę zdrowia i odnowy biologicznej oraz centrum Galaxi z wodnymi zjeżdżalniami. Pierwsze prace miały rozpocząć się w połowie br., jednak zostały odłożone w czasie ze względu na przejście kolejnego terenu pod realizację inwestycji i zmiany w jej planie.

**Inwestycje z sektora prywatnego przeznaczone do realizacji od 2014 r., o wartości z przedziału 50 mln-100 mln zł i 100-500 mln zł**

Warszawa	89
Wrocław	27
Kraków	24
Łódź	15
Katowice	14
Szczecin	14
Lublin	13
Poznań	13
Bydgoszcz	11
Tarnów	6
Gdynia	5
Sosnowiec	5
Jelenia Góra	4
Komorniki	4
Olsztyn	4
Toruń	4

Źródło: KompasInwestycji.pl

narodowymi standardami (JORC) wynoszą 722 mln ton, w tym w kategorii „wykazane” – 333 mln ton. Planowana roczna produkcja węgla handlowego wyniesie 6 mln ton. Kopalnia zostanie zaprojektowana i wybudowana z wykorzystania

**Znowu Warszawa**

W Warszawie odnotowaliśmy 89 prywatnych inwestycji o wartości z przedziału 50 mln – 100 mln zł i 100-500 mln zł. Wstrzymano 30 – w zdecydowanej większości są to budynki biurowe. W gronie największych planowanych projektów znajduje się PHN Tower, biurowiec Polskiego Holdingu Nieruchomości, mający powstać przy ul. Świętokrzyskiej. Koncepcję architektoniczną kompleksu opracowała pracownia APA Wojciechowski. Projekt zakłada budowę dwóch budynków o funkcji biurowej i handlowej, w tym 155-metrowej wieży. Powierzchnia wynajmu obiektu będzie wynosiła 40 tys. m<sup>2</sup>. Pod koniec pierwszej połowy 2015 r. PHN złożył wniosek na pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie realizacji pierwszej fazy zapowiadane jest na 2017 r., zakończenie projektu – na 2021 r. Wartość całej inwestycji wynosi 400 mln zł.

Jednym z największych warszawskich projektów biurowych w realizacji jest 155-metrowy biurowiec Q22 zlokalizowany przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej. Wartość in-

reprezentacyjne, przeszklone lobby. Piętra od 2 do 14 oraz od 18 do 39 budynku oferować będą powierzchnie biurowe, natomiast poziomy 14-17 przeznaczone będą pod funkcje specjalne, takie jak m.in. centrum konferencyjne, klub fitness czy część restauracyjna. W pięciokondygnacyjnym parkingu podziemnym najemcy będą mieli do swojego użytku 348 miejsc postojowych. Projekt budynku powstał w pracowni architektonicznej Kuryłowicz & Associates we współpracy z Buro Happold Polska. Wykonawcą stanu surowego Q22 jest firma Modzelewski & Rodek. Zakończenie realizacji biurowca zaplanowano na pierwszy kwartał 2016 roku.

Na 100 mln euro szacowana jest inwestycja CEDET w Warszawie. Przedsięwzięcie ImmoPoland polega na przebudowie i rozbudowie projektu biurowo-handlowego w Al. Jeruzolimskich. Autorem koncepcji inwestycji jest konsorcjum pracowni architektonicznych AMC – Andrzej Chołdzyński i RKW Rhode Kellermann Wawrowsky. CEDET w nowej odsłonie będzie budynkiem o łącznej

miejsc parkingowych. Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło jesienią 2014 r. ImmoPoland planuje zakończenie inwestycji we wrześniu 2017 r. Generalnym wykonawcą jest Korporacja Budowlana Doraco.

**Milionowe inwestycje Gdańska i Wrocławia**

W Gdańsku znajduje się 31 prywatnych inwestycji o wartości z przedziału 50 mln – 100 mln zł i 100-500 mln zł. Wstrzymano jedynie 2 z nich – realizację 15-kondygnacyjnego hotelu spółki Euroef oraz budowę kompleksu biurowego Pomorskiej Spółki Gazownictwa. W gronie największych zapowiadanych gdańskich inwestycji znajduje się m.in. 170-metrowy wieżowiec, który może wyrosnąć na Polskim Haku. Właścicielem terenu jest warszawski deweloper Eco Classic, który szuka partnerów do realizacji tego przedsięwzięcia. Projekt przygotowała pracownia KD Kozikowski. Koncepcja zakłada budowę wieżowca o wysokości 170 metrów. Na 45 piętrach budynku przewidziano spa z centrum medycznym, biura, apartotel i hotel

ści z przedziału 50 mln – 100 mln zł i 100-500 mln zł, wstrzymanych zostało 7. Na półkę odłożono m.in. szacowaną na 300 mln zł budowę Centrum Biurowego Karkonoska. Inwestorem kompleksu 3 budynków jest GTC. Więcej szczęścia ma projekt KGHM TFI – Cuprum Square. W ramach projektu powstaną dwa niezależne budynki biurowo-usługowe: budynek A o powierzchni ponad 10 tys. m<sup>2</sup> oraz budynek B o powierzchni ponad 20 tys. m<sup>2</sup>. Będą miały odpowiednio 7 i 8 kondygnacji. W jednym z nich zaprojektowano powierzchnię konferencyjną. Pod całością znajduje się parking podziemny. Projekt koncepcyjny został opracowany przez biuro architektoniczne Medusagroup. Aktualnie trwają prace nad projektem budowlanym. Oddanie budynków do użytkowania zaplanowano wstępnie na drugą połowę 2017 r. lub pierwszą połowę 2018 r.

Na finiszu znajduje się duża inwestycja OVO Wrocław, kompleks 168 apartamentów, 28 biur i pięciogwiazdkowego hotelu Hilton, w którym znajdzie się 200 pokoi. Inwestorem jest Wings Properties, firma należąca do grupy deweloperskiej Angel Poland Group. Budowa rozpoczęła się w drugiej połowie kwietnia 2014 r. OVO Wrocław zaprojektowała pracownia Gottsman-Szmelcman Architecture. Budynek pokryła biała elewacja z corianu. Będzie miał 9 kondygnacji (w tym 2 podziemne) i sięgnie wysokości 25 metrów ponad ziemią. Generalnym wykonawcą prac budowlanych jest konsorcjum, którego liderem jest Eiffage Polska Budownictwo. Koszt inwestycji OVO Wrocław wynosi 260 mln zł. Obiekt ma być gotowy w połowie 2016 r.



Cuprum Square we Wrocławiu

Wiz. KGHM TFI

westycji to 500 mln zł. Jest to najwyższy i największy projekt w historii inwestora i dewelopera – Echo Investment. Obiekt zaferuje ponad 50 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Na parterze budynku znajdować się będzie

powierzchni 22050 m<sup>2</sup> – 15000 m<sup>2</sup> zajmą biura, a 7050 m<sup>2</sup> stanowić będzie powierzchnia handlowa. Obiekt będzie liczył 7 kondygnacji naziemnych oraz 4 podziemne – na trzech z nich przewidziano 140

z 220 pokojami, a na ostatnich kondygnacjach ma się znaleźć restauracja. W drugim, niższym budynku miałyby powstać centrum kongresowe.

We Wrocławiu odnotowaliśmy 27 projektów o warto-

